

PLAN ESPECIAL DE EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL **Calle Cabo de Palos 31. Arganda del Rey. Madrid**



CONCEJALÍA DE URBANISMO, OBRA PÚBLICA Y POLÍGONO INDUSTRIAL
Agosto 2026

PLAN ESPECIAL DE EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL
Calle Cabo de Palos 31. Arganda del Rey. Madrid

ÍNDICE GENERAL DE LA DOCUMENTACIÓN

BLOQUE I — DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

Volumen 1 — Memoria de Información

Capítulo 1. Objeto, entidad promotora y legitimación

- 1.1. Objeto del Plan Especial
- 1.2. Entidad promotora
- 1.3. Legitimación — habilitación legal

Capítulo 2. Justificación de la conveniencia y oportunidad de formular el Plan Especial

- 2.1. Necesidad social acreditada
- 2.2. Idoneidad de la parcela
- 2.3. Oportunidad temporal

Capítulo 3. Información sobre el ámbito

- 3.1. Delimitación del ámbito
- 3.2. Estructura de la propiedad
- 3.3. Planeamiento vigente en el ámbito de actuación
- 3.4. Afecciones por legislación sectorial
- 3.5. Topografía y características físicas del territorio
- 3.6. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes
- 3.7. Movilidad y sistemas de transporte

Volumen 2 — Análisis y Diagnóstico

Capítulo 1. Análisis y diagnóstico del ámbito

- 1.1. Análisis de la idoneidad física
- 1.2. Análisis de la demanda asistencial
- 1.3. Análisis del alcance supramunicipal

Capítulo 2. Análisis y diagnóstico del planeamiento vigente

- 2.1. Determinaciones del Plan General para el desarrollo del Plan Especial
- 2.2. Determinaciones del Plan Parcial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución 13 y análisis de compatibilidad
- 2.3. Delimitación del ámbito de actuación sobre el planeamiento vigente

Capítulo 3. Conclusiones del diagnóstico

- 3.1. Necesidades de actuación urbanística

Volumen 3 — Planos de Información (I-1 a I-6)

- I-1. Situación
- I-2. Emplazamiento
- I-3. Clasificación y Calificación

- I-4. Fotografía aérea y estado actual
- I-5. Geometría, topografía y rasantes
- I-6. Infraestructuras y servicios urbanos existentes

BLOQUE II — DOCUMENTACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

Volumen 1 — Memoria Justificativa de la Ordenación Adoptada

Capítulo 1. Objetivos, justificación, conveniencia y oportunidad de la redacción del Plan Especial

- 1.1. Objetivos del Plan Especial
- 1.2. Desarrollo en base al análisis, diagnóstico y tramitación urbanística
- 1.3. Marco normativo urbanístico de desarrollo del Plan Especial

Capítulo 2. Análisis de alternativas de ordenación

- 2.1. Alternativas consideradas
- 2.2. Valoración multicriterio
- 2.3. Justificación de la alternativa seleccionada

Capítulo 3. Modelo de ordenación propuesto

- 3.1. En relación con la estructura viaria y accesos
- 3.2. En relación con las afecciones
- 3.3. Descripción de la ordenación propuesta
- 3.4. Justificación de los parámetros adoptados

Capítulo 4. Memoria de Impacto Normativo

- 4.1. Impacto en materia de infancia, adolescencia y familia
- 4.2. Impacto en materia de igualdad de género
- 4.3. Impacto en materia de accesibilidad universal

Volumen 2 — Memoria de Viabilidad y Sostenibilidad

Capítulo 1. Estudio Económico-Financiero — Viabilidad Económica

- 1.1. Valoración económica de las actuaciones
- 1.2. Viabilidad de la iniciativa
- 1.3. Viabilidad de la gestión

Capítulo 2. Memoria de Sostenibilidad Económica

- 2.1. Impacto sobre las Haciendas Públicas afectadas
- 2.2. Suficiencia y adecuación del suelo para usos productivos
- 2.3. Coste estimado de la edificación

Capítulo 3. Plan de Etapas

Volumen 3 — Evaluación Ambiental Estratégica — Documento Ambiental Estratégico

Capítulo 1. Documento Ambiental Estratégico

- 1.1. Marco normativo y procedimiento aplicable
- 1.2. Descripción del plan y sus objetivos con incidencia ambiental
- 1.3. Relación con otros planes y programas
- 1.4. Características ambientales del ámbito
- 1.5. Objetivos de protección ambiental aplicables

- 1.6. Análisis de efectos ambientales previsibles
- 1.7. Efectos acumulativos y sinérgicos
- 1.8. Medidas preventivas, correctoras y compensatorias
- 1.9. Programa de seguimiento ambiental
- 1.10. Justificación de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada
- 1.11. Resumen no técnico

BLOQUE III — DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

Volumen 1 — Normativa Urbanística

Capítulo 1. Determinaciones de la Ordenación Pormenorizada

Sección 1ª — Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto, ámbito y vigencia

Artículo 2. Interpretación y prelación documental

Sección 2ª — Normas generales de edificación

Artículo 3. Régimen urbanístico del suelo y calificación

Artículo 4. Categoría, situación y ordenanza de referencia

Artículo 5. Usos — régimen urbanístico

Artículo 6. Edificabilidad

Artículo 7. Ocupación

Artículo 8. Número de plantas y altura máxima

Artículo 9. Alturas libres mínimas de planta

Artículo 10. Retranqueos mínimos obligatorios

Sección 3ª — Normas generales de urbanización

Artículo 12. Dotación de aparcamiento

Artículo 13. Ajardinamiento y espacios libres

Artículo 14. Cerramientos de parcela

Artículo 15. Eficiencia energética y sostenibilidad

Artículo 16. Vinculación dotacional de la parcela

Sección 4ª — Ordenanza reguladora

Cuadro Resumen de Parámetros Urbanísticos

Capítulo 2. Infraestructuras y Servicios Urbanos

Artículo 17. Estructura viaria — Alineaciones y rasantes

Artículo 18. Secciones tipo

Artículo 19. Infraestructuras básicas y servicios urbanos

Capítulo 3. Ejecución del Plan Especial

Artículo 20. Modalidad de gestión urbanística

Artículo 21. Regulación del sistema de actuación

Artículo 22. Licencias urbanísticas

Artículo 23. Obras de conservación y mantenimiento

Disposición Adicional Primera — Acreditación de suficiencia de redes de suministro

Disposición Adicional Segunda — Titularidad pública y vinculación del uso dotacional

Disposición Adicional Tercera — Vigencia y revisión

Disposición Derogatoria Única

Disposición Final Única — Entrada en vigor

Volumen 2 — Plano de Ordenación

O-1. Ordenación

BLOQUE IV — RESUMEN EJECUTIVO

Capítulo 1. Síntesis de la Memoria

- 1.1. Identificación del instrumento
- 1.2. Justificación de la actuación
- 1.3. Descripción de la ordenación
- 1.4. Procedimiento ambiental
- 1.5. Viabilidad económica

Capítulo 2. Ámbitos modificados por la nueva ordenación

Capítulo 3. Ámbitos que quedan suspendidos

PLAN ESPECIAL DE EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL
Calle Cabo de Palos 31. Arganda del Rey. Madrid

BLOQUE I. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA
VOLUMEN 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

CAPÍTULO 1: Objeto, Entidad Promotora y Legitimación

1.1. Objeto del Plan Especial

El presente instrumento de planeamiento tiene por objeto el establecimiento de la ordenación urbanística pormenorizada de la parcela sita en la calle Cabo de Palos nº 31 del término municipal de Arganda del Rey (referencia catastral 9725615VK5692N0001DG) mediante **la calificación de Equipamiento Asistencial**, en sustitución de la calificación de Industria Escaparate (IE) actualmente vigente conforme al Plan Parcial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución UE-13 «Borondo Terciario» (en adelante PPRI UE-13), aprobado definitivamente el 11/11/2005

El presente Plan Especial modifica únicamente la determinación pormenorizada de la calificación de la parcela, con el objeto de implantar el equipamiento mencionado.

No se incorpora ningún uso que no esté permitido en la ordenanza vigente y se mantiene el volumen edificatorio, entendido como sólido capaz determinado por los parámetros urbanísticos tanto del Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PGOU) y del PPRI UE-13; Por lo expuesto, **el presente Plan no altera ninguna determinación estructurante del PGOU ni del PPRI UE-13, sin que por ello haya alguna contradicción con respecto a la solicitud de la Comunidad Autónoma de Madrid al amparo de la mutación demanial subjetiva.**

El equipamiento a implantar es asistencial con el fin de hacer viable la construcción de una Residencia de Mayores, compatible con otros usos relacionados y necesarios, ya sea centro de día, sanitario y/o servicios asistenciales varios; esta calificación blindará sobremanera el destino demanial del bien y opera como una dotación supramunicipal.

Para albergar un equipamiento con semejantes características se estima como necesario una superficie construida de al menos 9.000 m²; y además debiendo considerar la necesidad de atención a un número de usuarios in crescendo.

1.2. Entidad promotora

El Promotor del Plan Especial es el Excelentísimo Ayuntamiento de Arganda del Rey y por tanto, de iniciativa pública en estricto sentido y por al amparo del principio de colaboración de lo dispuesto en el artículo

La parcela objeto del Plan Especial es de titularidad municipal plena, integrante del Patrimonio Municipal del Suelo, sin cargas ni gestión urbanística pendiente, lo que corrobora la aprobación posterior de una mutación demanial subjetiva para un fin asistencial y de ahí la aprobación de este Plan Especial.

El Ayuntamiento de Arganda del Rey actúa como entidad promotora del Plan Especial y como propietario de los terrenos sobre los que recae la actuación, en ejercicio de la potestad de planeamiento urbanístico que le reconoce el artículo 33 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid; para la aprobación del citado Plan no opera y, por tanto, se despliega procedimiento bifásico alguno sin perjuicio de la evaluación ambiental simplificada.

1.3. Legitimación — habilitación legal

El Plan Especial se formula al amparo del artículo 50.1.a) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que habilita a los planes especiales para ordenar la implantación de dotaciones, equipamientos o infraestructuras en suelo urbano, con independencia de la calificación urbanística vigente, siempre que no se alteren las determinaciones estructurantes del planeamiento general.

La redacción y aprobación de este Plan Especial es competencia del Ayuntamiento de Arganda del Rey conforme al artículos 59 y 61 de la Ley 9/2001.

El documento se ajusta en su contenido a lo establecido en los artículos 57 y siguientes de la Ley 9/2001 y a las Recomendaciones de la Comunidad de Madrid de marzo de 2025 para la elaboración documental, formalización y presentación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, en particular al índice para Planes Especiales de Redes Públicas de Equipamientos o Servicios.

CAPÍTULO 2: Justificación de la conveniencia y oportunidad de formular el Plan Especial

2.1. Necesidad social acreditada conforme a lo establecido de manera transversal en el artículo 35 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

Arganda del Rey cuenta, según el padrón municipal de mayo de 2025, con 61.341 habitantes y una edad media de 39,99 años. El rasgo demográfico más relevante, a efectos de la presente actuación, es el acelerado proceso del grado de envejecimiento de la población que ha aumentado del 12,57% en 2021 al 17,31% en 2025. Este incremento de 4,74 puntos porcentuales en cuatro años es sensiblemente superior a la media de la Comunidad de Madrid.

En el municipio la oferta actual de plazas residenciales para mayores asciende a aproximadamente 444 plazas. La ratio de referencia de 5 plazas por cada 100 personas mayores de 65 años exigiría alrededor de 550 plazas para ese rango de población, el cual se

estima en unas 11.000 personas. El déficit actual es de al menos 106 plazas y se agravará progresivamente con el **envejecimiento de la pirámide poblacional**.

La única residencia de mayores de gestión pública en el municipio fue construida en los años setenta del siglo pasado, con más de cincuenta años de antigüedad, sin que desde entonces se hayan incorporado nuevas infraestructuras residenciales públicas de envergadura.

2.2. Idoneidad de la parcela

La parcela de la calle Cabo de Palos nº 31 reúne las condiciones óptimas para la implantación del equipamiento asistencial:

- Es de titularidad municipal plena y sin cargas
- La urbanización perimetral del solar está ejecutada y recepcionada.
- El solar nunca ha sido objeto de construcción de edificaciones previas.
- Tiene superficie suficiente para un programa funcional completo y adecuado a las necesidades.
- Tanto el uso asistencial como sanitario están expresamente admitidos, en edificio exclusivo, por la Ordenanza de Industria Escaparate del Plan General vigente (artículo 7.06.06, apartado 3, desde la Modificación Puntual aprobada por el Consejo de Gobierno de la CAM el 26 de enero de 2012).
- Las edificaciones próximas, pese a ser un polígono industrial, no están destinadas a actividades productivas, sino mayoritariamente al comercio y al terciario oficinas.
- La parcela presenta condiciones óptimas de accesibilidad mediante transporte público colectivo: por un lado, la estación terminal de la línea 9 del metro de Madrid ubicada en el mismo barrio de La Poveda, y por otro, las líneas de autobús interurbano del Consorcio Regional de Transportes de Madrid que discurren por los frentes de la Avenida del Cañal y Avenida de Madrid, con paradas a menos de 300 metros del acceso principal a la parcela.

2.3. Oportunidad temporal

Arganda del Rey actúa como cabecera comarcal del sureste de la Región de Madrid para los diecinueve municipios de la Asociación Comarcal Sureste, en los que se localizan el Hospital Universitario del Sureste y los Juzgados de Primera Instancia del partido judicial. La implantación de una residencia de mayores refuerza este papel de **centralidad en la prestación de servicios sociales de alcance supramunicipal**.

CAPÍTULO 3: Información sobre el ámbito.

3.1. Delimitación del ámbito

El ámbito del Plan Especial se circunscribe a única parcela sita en la calle Cabo de Palos nº 31 de Arganda del Rey, con referencia catastral 9725615VK5692N0001DG, alteración catastral en tramitación, con los siguientes **datos registrales**:

Finca: 41130

Municipio/Sección: ARGANDA DEL REY

CRU: 28076001124164

Tipo: Solar

Naturaleza: URBANA VPO: No

Superficies

Superficie terreno total: 6069,84 metros cuadrados

Linderos

Lindero Norte/Frente: FINCA 113

Lindero Sur/Derecha: FINCAS 604 Y 603 -CONTINUACION C/ CABO DE PALOS-

Lindero Este/Izquierda: PARCELA SEGREGADA, FINCA REGISTRAL 44.672

Lindero Oeste/Fondo: EN LINEA COMPUESTA FORMADA POR UNA RECTA DE 72,43M, LA CONTINUACION DE LA C/ CABO DE PALOS, Y LINEA CURVA DE 15,76 M Y 10M DE RADIO

Descripción literal de la finca

FINCA RESULTANTE N° 14. DENOMINACION: Parcela 14 de la manzana 1 -114-. NATURALEZA: URBANA. SITUACION: Parcela situada en el término municipal de ARGANDA DEL REY, en la Unidad de ejecución U.E. N° 13, BORONDO TERCARIO del Plan General de Ordenación Urbana de Arganda del Rey. SUPERFICIE: seis mil sesenta y nueve metros y ochenta y cuatro decímetros cuadrados. LINDES: al Norte, finca 113; al Sur, finca 604 y finca 603 -continuación C/ Cabo de Palos-; al Este, parcela segregada; y al Oeste, en línea compuesta formada por una recta de 72,43 m, la continuación de la C/ Cabo de Palos, y línea curva de 15,76 m y 10 m de radio.

Localización

URBANIZACION BORONDO TERCARIO, numero sn, aprox. Km 0 - Municipio: ARGANDA DEL REY

PARCELA 14 DE LA MANZANA 1 -N° 114. UE N° 13

Resto dirección: finca resultante 14

Coordinación de la finca con catastro, pendiente.

Estado coordinación: No Coordinada

La superficie de la parcela es de 6.069,84 m², resultante de la finca matriz de 7.223,27 m² (ref. cat. 9725761VK5692N0001DG) una vez descontada la porción de 1.153,43 m² segregada y permutada en 2007.

El ámbito no incluye ningún vial, espacio libre ni parcela colindante.

LINDERO	DESCRIPCIÓN Y LONGITUD
Norte	Línea quebrada: recta horizontal 51,79 m + tramo vertical 34,60 m + recta horizontal 37,60 m con finca ref. catastral 97265613VK592N
Sur	Línea recta 75,80 m con calle Cabo de la Nao + 4,00 m con la continuación de la calle Cabo de Palos
Este	Línea recta 47,88 m con finca ref. catastral pendiente de regularización.
Oeste	Recta 72,43 m con calle Cabo de Palos + curva 15,76 m (radio 10 m)

3.2. Estructura de la propiedad

La parcela es de titularidad municipal plena, integrante del Patrimonio Municipal del Suelo del Ayuntamiento de Arganda del Rey.

En breve se va a proceder al Otorgamiento de escritura a nombre del Ayuntamiento de Arganda, con la posibilidad de plantear la innecesaridad de su inscripción por el proceso de mutación demanial subjetiva, conforme el acuerdo del consejo de administración de ESMAR de fecha y aceptación formal en el pleno del ayuntamiento celebrado el día 17 de julio de 2026.

Fue adjudicada al Ayuntamiento como cesión legal y gratuita del diez por ciento del aprovechamiento lucrativo de la UE-13, conforme al Proyecto de Reparcelación aprobado el 11 de noviembre de 2005, e inscrita en el Registro de la Propiedad al Tomo 2.361, Libro 613, Folio 33, Finca 41.130.

Y de ahí su inclusión en el Patrimonio Municipal del Suelo, dentro de sus destinos ahora y lo que aquí interesa es la calificación de la parcela.

Mediante escritura pública otorgada el 3 de agosto de 2007 ante el Notario de Torrejón de Ardoz D. José María Piñar Gutiérrez (Protocolo nº 5.371), en virtud del acuerdo plenario de 7 de marzo de 2007, se segregaron 1.153,43 m² que quedaron inscritos como Finca 44.672 (Tomo 2.461, Libro 671, Folio 45). La finca resultante de 6.069,84 m² (está pendiente de formalización de la inscripción registral a nombre del Ayuntamiento una vez que se formalice la escritura a nombre del Ayuntamiento de Arganda del Rey una vez materializa la reversión.

3.3. Planeamiento vigente en el ámbito de actuación

La parcela está clasificada **como suelo urbano consolidado** tras el desarrollo urbanístico de la unidad de ejecución UE 13 “Borondo Terciario” según las determinaciones previstas en el Plan General de Ordenación Urbana de Arganda del Rey, aprobado definitivamente el 14 de enero de 1999.

La calificación pormenorizada vigente es Industria Escaparate (IE), establecida por el PPRI UE-13 en desarrollo del Plan General. Las disposiciones particulares de la Ordenanza de Industria Escaparate quedan determinadas en el artículo 10.3.2.4. del PPRI, estableciendo éste que lo no recogido en dicha disposición particular se atenderá a lo dispuesto en el artículo 7.06.06 Industria Escaparate de las Normas Particulares del PGOU.

INSTRUMENTO	APROBACIÓN DEFINITIVA
PGOU	14 de enero de 1999
PPRI UE-13 “Borondo Terciario”	11 de noviembre de 2005
Proyecto de Reparcelación UE-13	11 de noviembre de 2005
Proyecto de Urbanización UE-13	11 de noviembre de 2005
Segregación parcela 114	7 de marzo 2007
Modificación I Proyecto de Urbanización	28 de febrero de 2008
Modificación I PPRI UE-13	5 de noviembre de 2008
Modificación II PPRI UE-13	17 de junio de 2009
Modificación III PPRI UE-13	7 de octubre de 2009
Modificación Puntual PGOU	26 de enero de 2012

3.4. Afecciones por legislación sectorial

- Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas): la parcela no está afectada por Dominio Público Hidráulico ni por sus zonas de servidumbre o policía. El río Jarama dista más de 2,5 km. Sin registro en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.
- Patrimonio Cultural (Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid): sin yacimientos arqueológicos ni BIC en el ámbito.

- Espacios naturales (Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad; Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid): el Parque Regional del Sureste dista más de 5 km. Sin afección a Red Natura 2000 ni a Red de Espacios Protegidos de la Comunidad de Madrid.
- Infraestructuras energéticas: sin líneas de alta tensión ni gasoductos en el ámbito.
- Vías pecuarias (Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid): sin vía pecuaria clasificada en el ámbito.
- Suelos contaminados (RD 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados): la parcela no figura en el Inventario de Suelos Contaminados de la CAM.

3.5. Topografía y características físicas del territorio

La parcela se emplaza en el borde meridional de la UE-13, en terreno llano resultado de los movimientos de tierras propios de la urbanización del polígono. La cota de rasante es sensiblemente homogénea en todo el perímetro de la parcela, con diferencias inferiores a 0,50 m entre los distintos linderos. No existen elementos geomorfológicos singulares, barrancos, arroyos ni taludes que condicionen la edificabilidad de la parcela.

El sustrato geológico está constituido por materiales evaporíticos y detríticos del Mioceno de la cuenca sedimentaria de Madrid (yesos, margas yesíferas, arcillas). No se aprecian fenómenos de erosión activa ni riesgo de deslizamiento.

La capacidad portante del terreno es adecuada para la tipología de edificación prevista.

3.6. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes

La parcela se encuentra sin edificación, con el terreno libre de cargas constructivas y sin vegetación significativa. **La urbanización perimetral está completamente ejecutada y recepcionada:** encintado de bordillo, acerado pavimentado, alumbrado público e instalaciones de servicios en los frentes de las calles Cabo de Palos y Cabo de la Nao

En el entorno inmediato de la UE-13, las parcelas industriales mayoritariamente construidas presentan tipología Industria Escaparate: edificación aislada de planta baja más dos a tres plantas, altura de 10 a 13 m, **predominando el uso comercial y el terciario oficinas**, lo que justifica el destino de esta parcela que se está procediendo a su mutación y con ese motivo está justificado este plan especial.

Las edificaciones próximas en la avenida de Madrid tienen fachadas de vidrio y aluminio con mayor representación icónica.

3.7. Movilidad y sistemas de transporte

Acceso rodado: las calles Cabo de Palos y Cabo de la Nao permiten el acceso de vehículos pesados y de emergencia sin restricciones, conectando con la Avenida de Madrid a unos 650 m a través de la cual se accede a la autovía A-3 Madrid – Valencia.

Transporte público: líneas de autobús interurbano del Consorcio Regional de Transportes con paradas a menos de 300 m en la Avenida del Cañal y Avenida de Madrid. La estación de Metro de Arganda del Rey (línea 9) dista 1,2 km, con servicio de transporte adaptado. La accesibilidad en transporte público es adecuada para los flujos de visitantes y personal del equipamiento.

Movilidad peatonal y ciclista: el acerado de las calles Cabo de Palos y Cabo de la Nao conecta con los itinerarios peatonales del polígono. No existe en la actualidad carril bici en los viales de acceso directo a la parcela.

Arganda del Rey, a 13 de agosto de 2026

DE LUIS
CASTAÑO
BEATRIZ - DNI
70870358K

Firmado digitalmente por DE LUIS
CASTAÑO BEATRIZ - DNI 70870358K
Nombre de reconocimiento (DNE): c=ES,
o=AYUNTAMIENTO DE ARGANDA DEL
REY, ou=CERTIFICADO ELECTRONICO DE
EMPLEADO PUBLICO, ou=URBANISMO,
dn=c=ES,
serialNumber=DCES-70870358K, sn=DE
LUIS CASTAÑO, givenName=BEATRIZ,
cn=DE LUIS CASTAÑO BEATRIZ - DNI
70870358K
Fecha: 2026.08.14 09:15:22 +02'00'

Arquitecto Municipal

BLOQUE I — DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA
VOLUMEN 2. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

Capítulo 1. Análisis y diagnóstico del ámbito

1.1. Análisis de la idoneidad física.

La parcela de la calle Cabo de Palos nº 31 presenta todas las condiciones físicas y urbanísticas de idoneidad para la implantación del equipamiento asistencial previsto. **Su superficie de 6.069,84 m² es suficiente para implantar un edificio destinado a residencia de mayores, con posibilidad de aparcamiento, tres plantas sobre rasante para albergar un programa completo y espacios libres ajardinados.**

La topografía prácticamente plana simplifica la solución estructural y elimina los sobrecostes de explanación. La urbanización perimetral ejecutada garantiza la disponibilidad inmediata del solar.

1.2. Análisis de la demanda asistencial

INDICADOR DEMOGRÁFICO	VALOR (Mayo 2025)
Población total de Arganda del Rey	61.341 habitantes
Edad media	39,99 años
Grado de envejecimiento	17,31% (era 12,57% en 2021)
Población de 61 a 70 años	6.027 personas
Población de 71 a 80 años	3.673 personas
Población de 81 a 90 años	1.459 personas
Total mayores de 70 años	5.146 personas
Población mayor de 65 años (estimación)	~11.000 personas
Plazas residenciales exigidas (ratio 5/100 mayores de 65)	~550 plazas
Plazas residenciales existentes	~463 plazas
Déficit actual acreditado	~87 plazas

La proyección demográfica para el período 2025-2035 anticipa un incremento del segmento de mayores de 80 años superior al 40%, lo que elevará el déficit de plazas residenciales a más de 200 plazas si no se ejecutan nuevas infraestructuras. **El equipamiento propuesto contribuye decisivamente a cubrir este déficit.**

1.3. Análisis del alcance supramunicipal

Los diecinueve municipios de la Asociación Comarca Sureste —Morata de Tajuña, Rivas-Vaciamadrid, Ambite, Estremera, Fuentidueña de Tajo, Orusco de Tajuña, Valdelaguna, Valdaracete, Chinchón, Villar del Olmo, Brea de Tajo, Valdilecha, Villarejo de Salvanés, Villamanrique de Tajo, Tielmes, Perales de Tajuña, Carabaña y Belmonte de Tajo— actualmente carecen, en su práctica totalidad, de infraestructuras residenciales propias para personas mayores con dependencia reconocida.

La ubicación del equipamiento en Arganda del Rey, cabecera comarcal, con el Hospital Universitario del Sureste y los Juzgados de Primera Instancia, **extiende el beneficio de la actuación a toda el área comarcal, de tal suerte que esta nueva dotación cumpla con un perfil supramunicipal.**

Capítulo 2. Análisis y diagnóstico del planeamiento vigente

2.1. Determinaciones del Plan General para el desarrollo del Plan Especial

La ficha de características de la UE-13 en el PGOU establece que las calificaciones **pormenorizadas tienen carácter indicativo**, sin posibilidad de superar el aprovechamiento total del Área de Reparto AR-11 (0,89 m²ch/m²sb). Esta consideración fundamental habilita al Plan Especial para modificar la calificación pormenorizada **sin vulnerar las determinaciones estructurantes del Plan General.**

El aprovechamiento tipo del AR-11 (0,89 m²ch/m²sb) corresponde a los usos lucrativos del ámbito.

El uso dotacional asistencial propuesto no computa como aprovechamiento lucrativo, **por lo que el Plan Especial no produce ninguna alteración del aprovechamiento total del área de reparto**, ni de los derechos patrimoniales de los propietarios de la UE-13 **y por tanto la equidistribución de beneficios y cargas.**

La Ley del Suelo 9/2001, en el artículo 50.1, admite expresamente la formulación de planes especiales para la implantación de **equipamientos en suelo urbano**. La habilitación normativa **es clara y directa**. La parcela está calificada como industrial en el PPRI, **pero la calificación es indicativa** según la propia ficha del PGOU.

Por otro lado, las condiciones volumétricas de edificación adoptadas para la implantación de dicho equipamiento son las reflejadas expresamente en los artículos **5.02.49 y 5.02.51 del**

PGOU, tal y como queda justificado en el artículo 4 - Volumen 1 - Bloque III del presente Plan Especial; esto implica que tampoco se produce ninguna alteración en la edificabilidad considerada por el PGOU para la construcción del equipamiento.

2.2. Determinaciones del PPRI UE-13 y análisis de compatibilidad

El PPRI UE-13 califica la parcela como Industria Escaparate (IE) con los parámetros adoptados por el Convenio Urbanístico suscrito en 2004.

Para lo no determinado en el PPRI, se atenderá a la ordenanza vigente del PGOU regulada en el artículo 7.06.06 la cual incluye expresamente, entre los usos permitidos en edificio exclusivo, los Equipamientos Deportivo, Sanitario, Asistencial, Educativo y de Administración; esta habilitación legal esta amparada por lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.

El Plan Especial no introduce, por tanto, un uso ajeno al planeamiento vigente, **sino que formaliza y optimiza la implantación de un uso ya admitido.**

2.3. Delimitación del ámbito de actuación sobre el planeamiento vigente

El ámbito del Plan Especial corresponde a la Finca Resultante nº 14, Manzana 1, Parcela 114 del Proyecto de Reparcelación de la UE-13. Ocupa el extremo suroeste del sector, con fachada a la calle Cabo de Palos. Su superficie (6.069,84 m²) representa el 5,6 % del total de la UE-13 (108.403,82 m²). **Las demás parcelas del PPRI no se ven afectadas por el Plan Especial.**

Capítulo 3. Conclusiones del diagnóstico

3.1. Necesidades de actuación urbanística

- Déficit acreditado de plazas residenciales asistidas para mayores (~87 plazas) con tendencia al agravamiento por el envejecimiento acelerado de la población municipal y comarcal.
- Disponibilidad de suelo municipal idóneo: parcela de titularidad pública, libre de edificación, **completamente urbanizada, con uso asistencial admitido por el planeamiento vigente.**
- La necesidad de dar respuesta, en el menor plazo posible, **al déficit de plazas asistenciales acreditado hace urgente la tramitación del Plan Especial para habilitar urbanísticamente el solar disponible y de ahí el escenario posible de su implantación.**
- La adecuación tipológica y volumétrica de la edificación prevista a las edificaciones colindantes de la UE-13, lo que **garantiza la coherencia urbana de la actuación sin impacto visual adverso sobre el polígono; por todos usos comerciales y no industrias productivas**

CONCLUSIÓN

La actuación es urbanísticamente procedente, socialmente necesaria, **temporalmente urgente y técnicamente viable**. El Plan Especial es el instrumento adecuado y suficiente para habilitar la implantación del equipamiento asistencial en la parcela de la calle Cabo de Palos nº 31 de Arganda del Rey, **sin necesidad de instrumento de planeamiento de rango superior ni de gestión urbanística previa, sin perjuicio del código técnico de edificación y de las determinaciones del proyecto de ejecución singular de estos equipamientos asistenciales conforme a normativa estatal básica y autonómica.**

Arganda del Rey, a 13 de agosto de 2026

DE LUIS
CASTAÑO
BEATRIZ - DNI
70870358K

Firmado digitalmente por DE LUIS
CASTAÑO BEATRIZ - DNI 70870358K
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES, o=AYUNTAMIENTO DE
ARGANDA DEL REY, ou=CERTIFICADO
ELECTRONICO DE EMPLEADO
PUBLICO, ou=7310,
serialNumber=IDCES-70870358K,
sn=DE LUIS CASTAÑO,
givenName=BEATRIZ, cn=DE LUIS
CASTAÑO BEATRIZ - DNI 70870358K
Fecha: 2026.08.14 09:18:30 +02'00'

Arquitecto Municipal

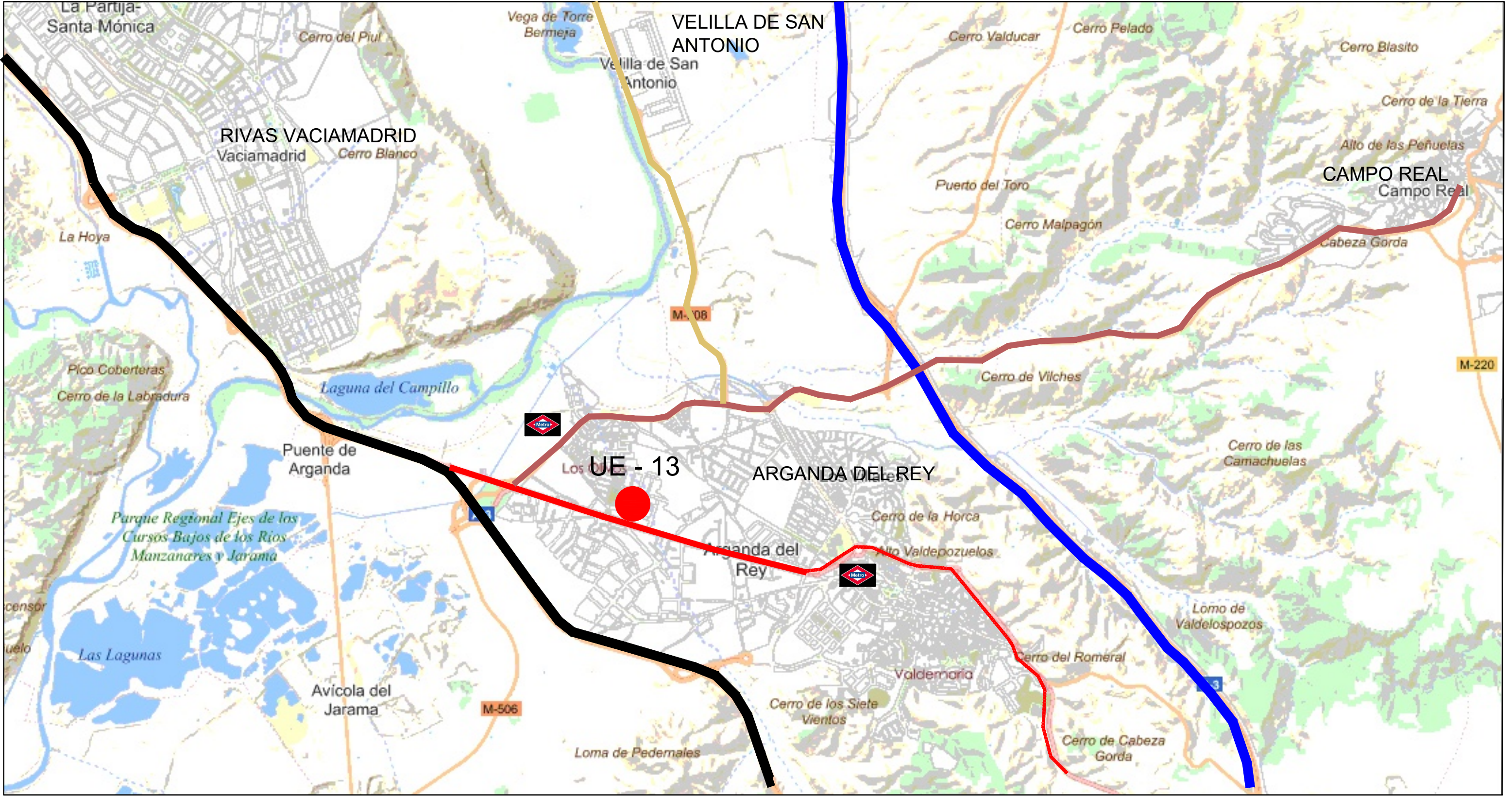


PLAN ESPECIAL DE EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL

Calle Cabo de Palos 31. Arganda del Rey. Madrid

VOLUMEN 3

PLANOS DE INFORMACIÓN



	AUTOVÍA DEL ESTE - A3
	AUTOPISTA RADIAL 3 - R3
	AVENIDA DE MADRID - AVENIDA DE VALENCIA
	CARRETERA M 208
	CARRETERA M 300

CONCEJALÍA DE URBANISMO, OBRA PÚBLICA Y POLÍGONO INDUSTRIAL

PLAN ESPECIAL DE EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL

EMPLAZAMIENTO: CALLE CABO DE PALOS 31. ARGANDA DEL REY
UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-13 "BORONDO TERCIARIO"

DESIGNACION:

SITUACIÓN

ARQUITECTO MUNICIPAL

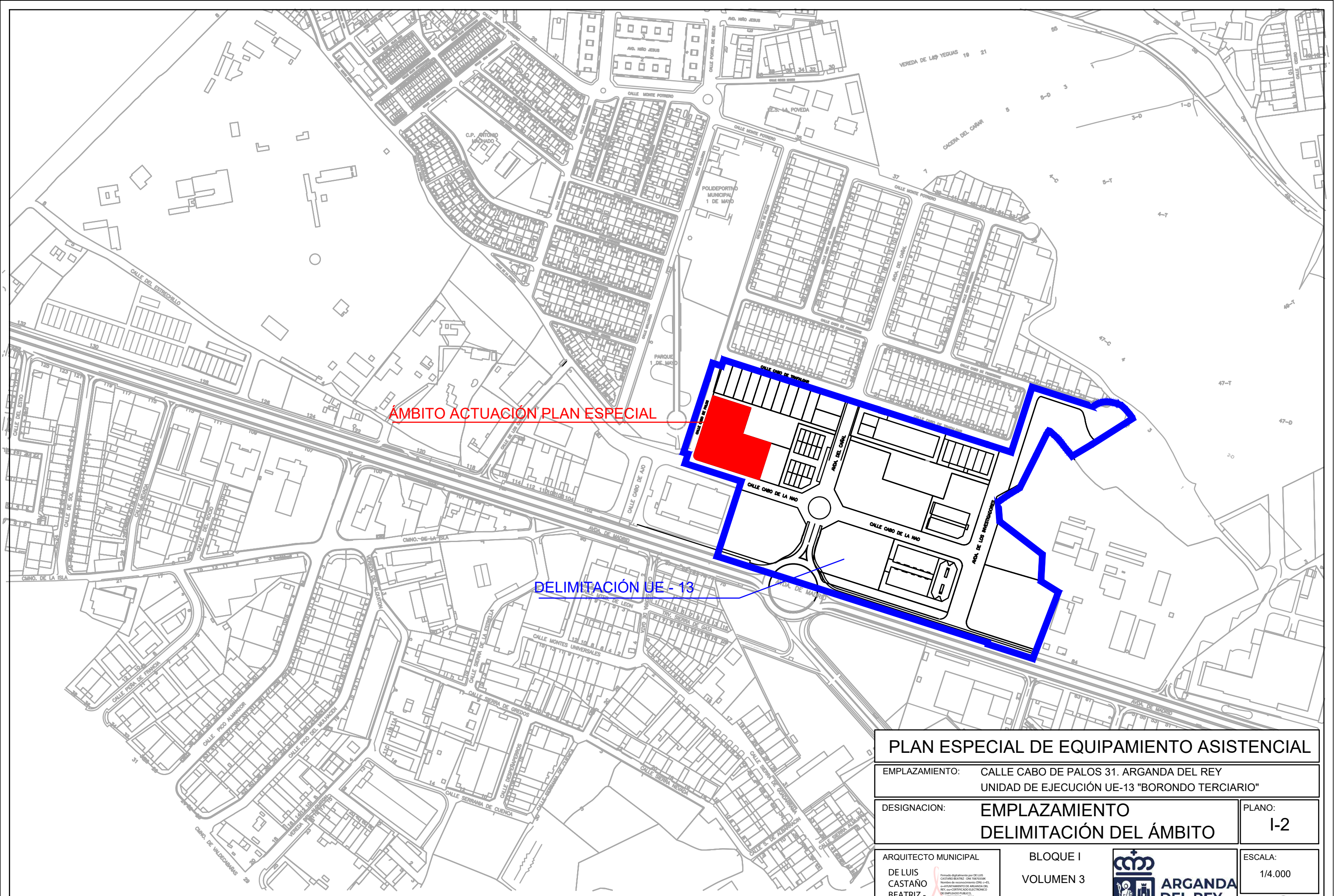
DE LUIS CASTAÑO BEATRIZ - DNI 70870358K
Firmado digitalmente por DE LUIS CASTAÑO BEATRIZ - DNI 70870358K
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, ou=AYUNTAMIENTO DE ARGANDA DEL REY, ou=CERTIFICADO ELECTRONICO DE EMPLEADO PUBLICO, ou=IBRANORO, ou=7310, serialNumber=DICIS-70870358K, un=DE LUIS CASTAÑO, givenName=BEATRIZ, co=DE LUIS CASTAÑO BEATRIZ - DNI 70870358K
Fecha: 2026.08.13 13:03:00 +02'00'

BLOQUE I
VOLUMEN 3

AGOSTO 2026

ARGANDA DEL REY
AYUNTAMIENTO

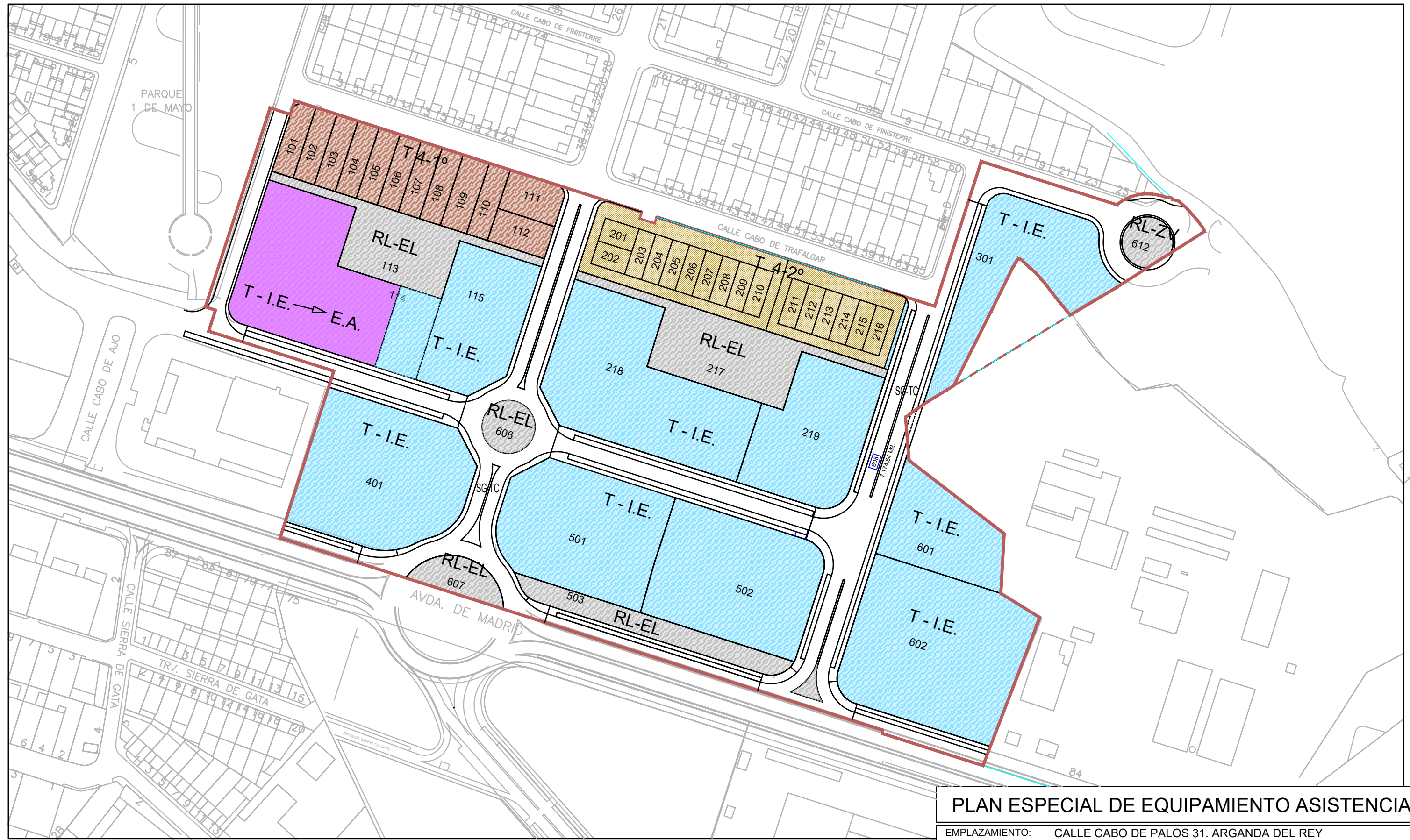
ESCALA: S/N



ÁMBITO ACTUACIÓN PLAN ESPECIAL

DELIMITACIÓN UE - 13

PLAN ESPECIAL DE EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL		
EMPLAZAMIENTO: CALLE CABO DE PALOS 31. ARGANDA DEL REY UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-13 "BORONDO TERCIARIO"		
DESIGNACION: EMPLAZAMIENTO DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO		PLANO: I-2
ARQUITECTO MUNICIPAL DE LUIS CASTAÑO BEATRIZ - DNI 70870358K	BLOQUE I VOLUMEN 3 AGOSTO 2026	 ARGANDA DEL REY AYUNTAMIENTO



CALIFICACIÓN		123: Nº parcelas según Proyecto Reparcelación
	INDUSTRIA ESCAPARATE. T - I.E.	
	PEQUEÑOS TALLERES, ALMACENES E INDUSTRIAS EN HILERA. T - 4-1º	
	PEQUEÑOS TALLERES, ALMACENES E INDUSTRIAS NIDO. T - 4 -2º	
	SISTEMA LOCAL - ESPACIO LIBRE	
	PARCELA MUNICIPAL. CALIFICACIÓN ACTUAL T - I.E. (INDUSTRIA ESCAPARATE). CALIFICACIÓN PROPUESTA: EA (EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL)	

CALIFICACIÓN
SUELO URBANO CONSOLIDADO
SUPERFICIE UE - 13
108.403,82 m2
ÁMBITO PLAN ESPECIAL
6.069,84 m2

PLAN ESPECIAL DE EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL

EMPLAZAMIENTO: CALLE CABO DE PALOS 31. ARGANDA DEL REY
UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-13 "BORONDO TERCIARIO"

DESIGNACION: CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

ARQUITECTO MUNICIPAL
DE LUIS CASTAÑO BEATRIZ - DNI 70870358K
Firmado digitalmente por DE LUIS CASTAÑO BEATRIZ - DNI 70870358K. Fecha: 2025.08.13 13:30:58 +02'00'

BLOQUE I
VOLUMEN 3

AGOSTO 2026

PLANO: I-3

ESCALA: 1/2.000



FOTOGRAFÍA AÑO 2025.
NOMECALLES.ORG

PLAN ESPECIAL DE EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL

EMPLAZAMIENTO: CALLE CABO DE PALOS 31. ARGANDA DEL REY
UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-13 "BORONDO TERCIARIO"

DESIGNACION: FOTOGRAFÍA AÉREA
ESTADO ACTUAL

PLANO:
I - 4

ARQUITECTO MUNICIPAL

DE LUIS
CASTAÑO
BEATRIZ - DNI
70870358K

Firmado digitalmente por DE LUIS
CASTAÑO BEATRIZ - DNI 70870358K
Número de reconocimiento DNI:
c=ES, o=AYUNTAMIENTO DE
ARGANDA DEL REY, ou=CERTIFICADO
ELECTRÓNICO DE EMPLEADO
PÚBLICO, ou=URBANISMO, ou=7310,
serialNumber=c=ES, o=70870358K,
ou=DE LUIS CASTAÑO
BEATRIZ, cn=DE LUIS
CASTAÑO BEATRIZ - DNI 70870358K
Fecha: 2025.08.15 13:34:47 +02'00'

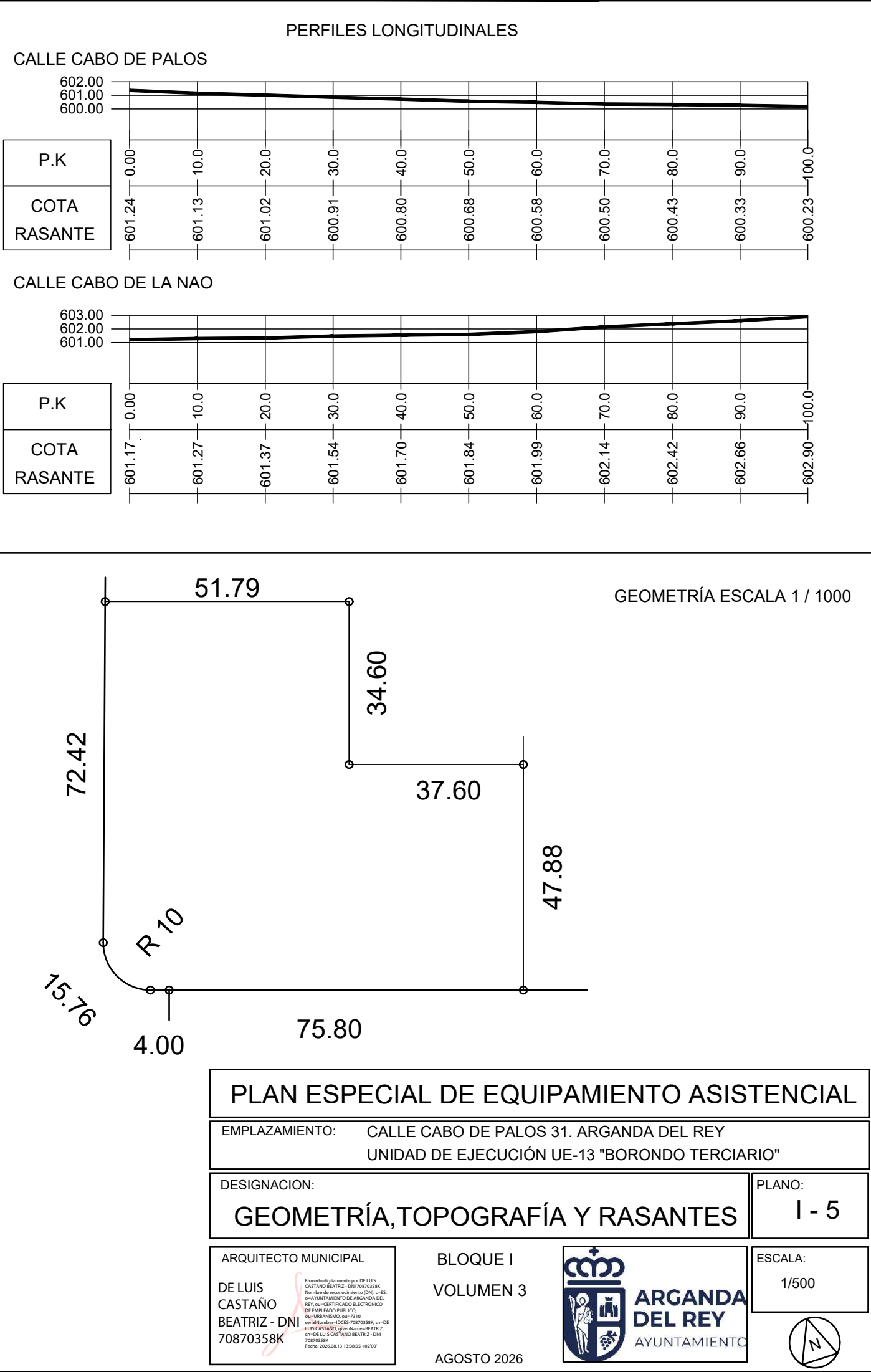
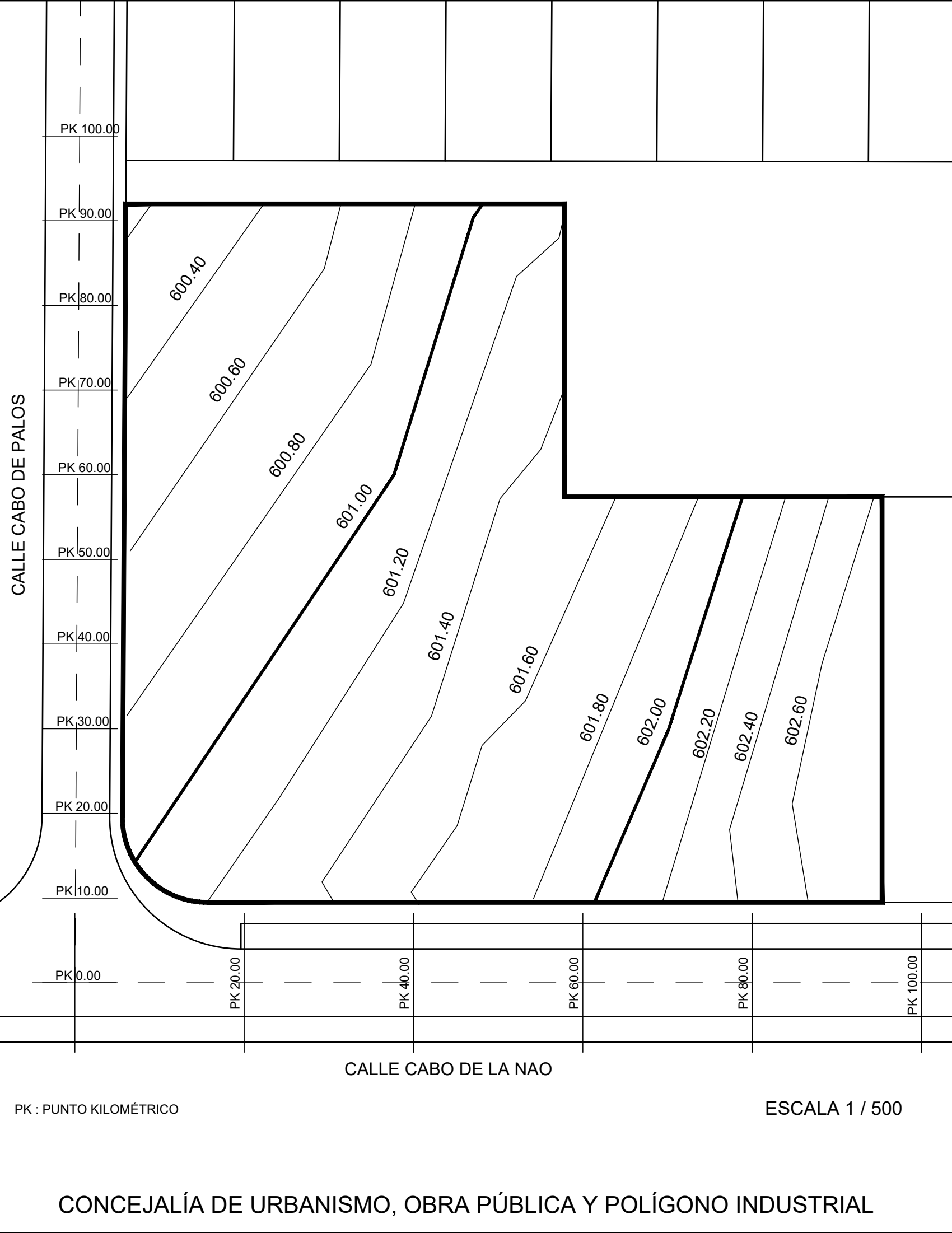
BLOQUE I
VOLUMEN 3

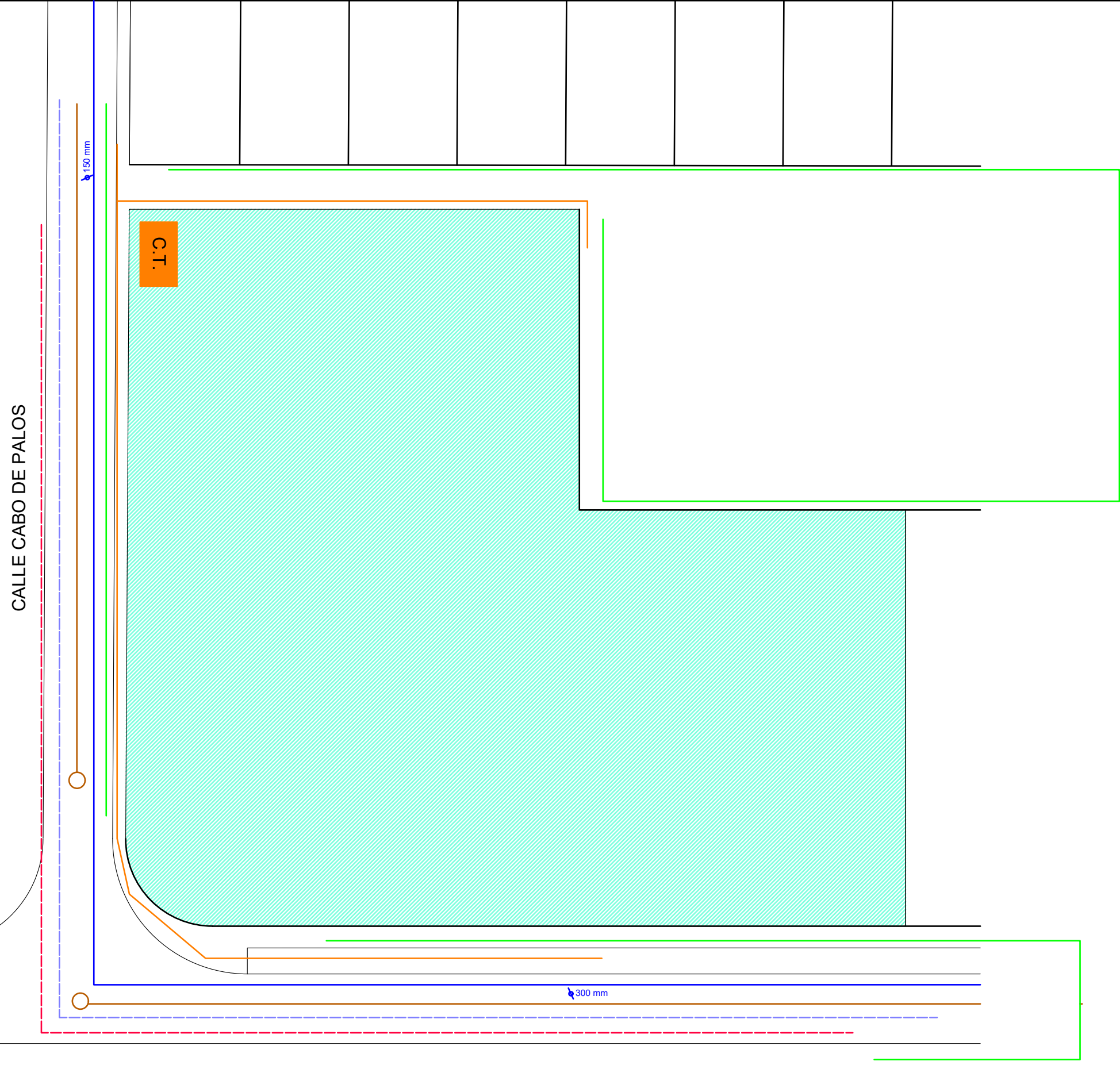
AGOSTO 2026



ESCALA:
1/2.000







LEYENDA

RED ABASTECIMIENTO AGUA. TUBERÍA FUNDICIÓN DÚCTIL

RED SANEAMIENTO (NO SEPARATIVA). TUBERÍA PVC CORRUGADA DE DOBLE PARED D= 300 mm

RED ENERGÍA ELÉCTRICA (BT) 3(1X240) AI

RED TELECOMUNICACIONES. TUBERÍA PROYECTADA PVC 4 CABLES

RED GAS NATURAL (A VERIFICAR DISPONIBILIDAD). P.E. D = 160 mm

CIRCUITO ALUMBRADO PÚBLICO

C.T.

CENTRO DE TRASFORMACIÓN (CT). 630 KVA

PARCELA OBJETO DEL PLAN ESPECIAL

NOTAS

Todas las redes están ejecutadas y recepcionadas en los frentes de las calles Cabo de Palos y Cabo de la Nao.

La representación es un esquema gráfico de redes. El dimensionamiento, así como la disposición de todos sus elementos, se disponen en el Proyecto de Urbanización aprobado.

PLAN ESPECIAL DE EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL

EMPLAZAMIENTO: CALLE CABO DE PALOS 31. ARGANDA DEL REY
UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-13 "BORONDO TERCIARIO"

DESIGNACION: **INFRAESTRUCTURAS
SERVICIOS URBANOS EXISTENTES**

ARQUITECTO MUNICIPAL
DE LUIS
CASTAÑO
BEATRIZ - DNI
70870358K

BLOQUE I
VOLUMEN 3
AGOSTO 2026



ARGANDA
DEL REY
AYUNTAMIENTO

PLANO:
I - 6

ESCALA:
1/500

